

6 外壁後退 (建築基準法54条)

第1, 2種低層住居専用地域では、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離(「外壁の後退距離」)が、都市計画で**1.5mまたは1m**に定められている場合があります。

7 日影規制 (建築基準法56条の2)

- 地方公共団体の条例で指定する区域にある建築物は、冬至の日の午前8時から午後4時までの間に、敷地境界線から一定の距離の区域内に条例で指定する時間(2時間~5時間)以上日影となる部分を生じさせてはいけません。
- 日影となる部分の算定は、地方公共団体が指定した高さ(1.5m、4m、6.5mのいずれか)の面において行います。
- 制限を受ける建築物は、第1,2種低層住居専用地域では、軒高7mを超えるか地上の階数3以上の建物、それ以外の地域では高さ10mを超える建物です。用途地域指定のない区域では地方公共団体がどちらかを指定しています。
- 制限の異なる区域にまたがって日影を生じさせる場合は、日影が生じる区域ごとの制限にそれぞれ適合しなければなりません。
 - 建築物が条例で指定する区域外であっても、日影が生じる区域で判断します。

8 用途地域による用途の制限 (建築基準法48条、別表第2)

- 都市計画区域には市街化区域、市街化調整区域及び区域区分非設定の区域があります。また、これらの区域では12種類の用途地域が定められています。用途地域やこの指定のない区域ごとに建築できる(あるいはできない)建築物の用途が定められています。
- 市街化調整区域では、原則建築物を建てることはできません。ただし、都市計画法に基づく開発許可を受けること等により例外的に建てることのできる場合があります。
- 複数の用途地域にまたがる敷地は、面積の過半が属する地域の制限が適用されます。

9 地区計画などによる制限 (建築基準法68条の2、70条)

- 2~6および8については、都市計画法に基づいて決定される地区計画等の区域で、地域特性に応じた制限が条例で付加されている場合があるので、注意が必要です。
- 建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関する基準についての協定(建築協定)が締結されている区域もあります。

このリーフレットは近畿建築行政会議のホームページにも掲載しています。
<http://kinki-cba.jp/operator/>
無断転載禁止 H28.4近畿建築行政会議総則部会



⇒ 別紙① 参照

⇒ 別紙① 参照

⇒ 別紙② 参照

不動産取引の重要事項説明に関連する

建築基準法の基礎知識

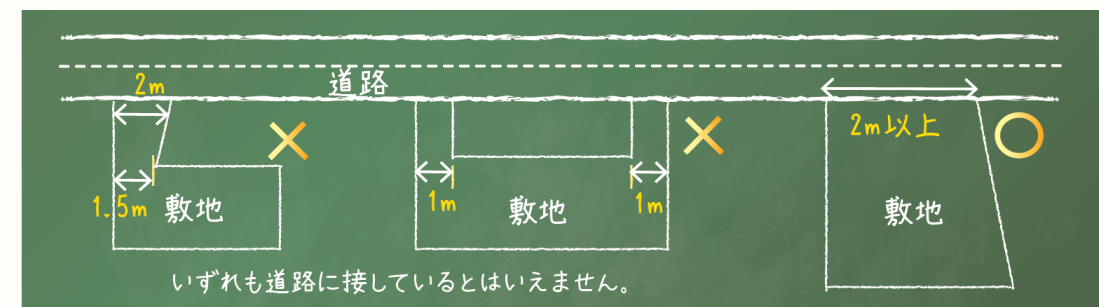
- 【ご注意】
- このパンフレットは、建築基準法の基礎的な事項について解説したものです。全ての内容が網羅されているわけではありません。
 - 都市計画区域外ではすべて適用されません。
 - 既存建物の確認申請時の計画概要については特定行政庁の窓口で確認することができます。

平成28年4月
近畿建築行政会議

下線部分は、地方公共団体または特定行政庁*ごとに指定等の内容が異なるものです。
*建築主事を置く市町村の長または都道府県知事

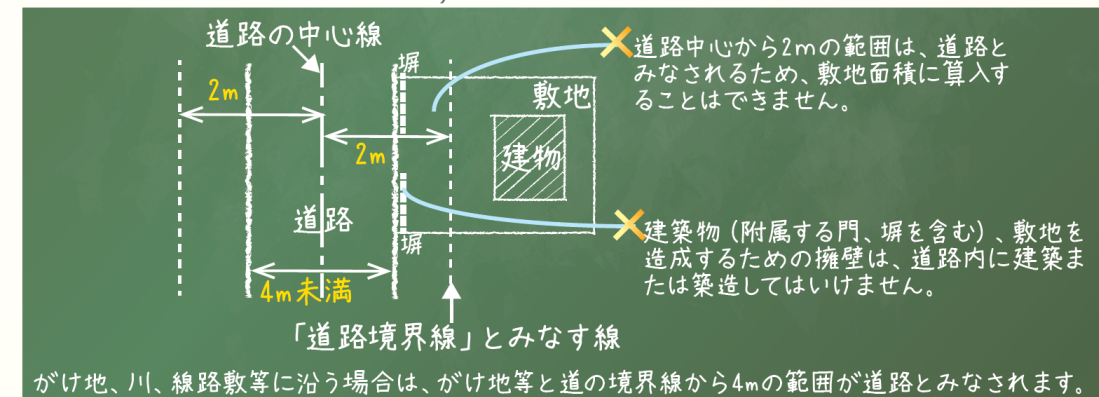
1 道路 (建築基準法42条、43条、44条)

- 敷地が「建築基準法上の道路」に2m以上接していないと、建築物は原則建てることはできません。
 - 建築基準法上の道路は特定行政庁*の窓口で調べることができます。
 - 公道であっても建築基準法上の道路ではないこともあるので注意が必要です。



- 建築物の用途や規模などによって、2mを超える長さを条例で義務付けている場合があるので注意が必要です。
- 建築基準法上の道路に接していない場合でも、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものは特定行政庁の許可を受けて建築可能となる場合があります。

- 幅員が4m未満の道は、原則として建築基準法上の道路ではありません。ただし、建築基準法第3章が適用されるに至った際**、建築物が建ち並んでいる道で特定行政庁が指定したものは、建築基準法上の道路とみなされます(いわゆる「2項道路」)。
**建築基準法の施行日(S25.11.23)または新たに都市計画区域、準都市計画区域に編入された時点。



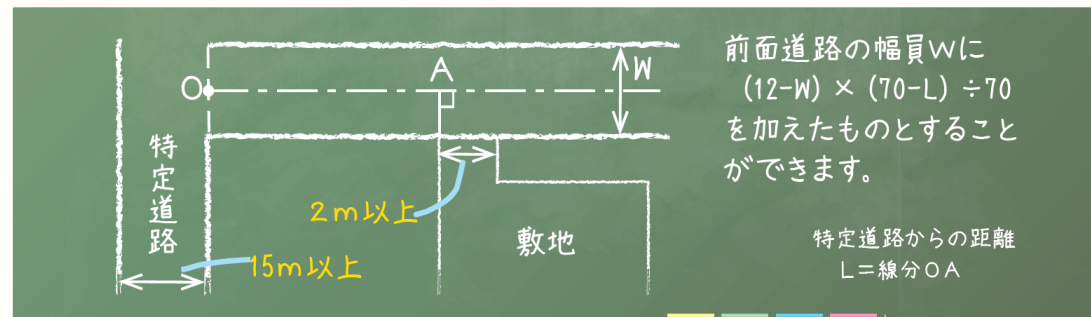
- 「道路」の種類(幅員4m以上)
- 1号道路(法42条1項) 道路法による道路
 - 2号道路(法42条1項) 都市計画法、土地区画整理法などによる道路
 - 3号道路(法42条1項) 法第3章の規定が適用されるに至った際現に存在する道(幅員4m以上)
 - 4号道路(法42条1項) 道路法、都市計画法などによる事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
 - 5号道路(法42条1項) 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法などによらないで築造する道で、特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2項道路 左記(2)を参照

2 建蔽率 (建築基準法53条)

- 敷地面積に対する建築物の**水平投影面積**の割合(建築面積÷敷地面積)を「建蔽率」といい、その限度は**都市計画で定められています**。
●建蔽率の限度が**8/10の地域**で、防火地域内にある耐火建築物には適用されません。
- 敷地が**2以上の区域にまたがる場合**は、その面積割合に応じた加重平均により算定します。
〈計算例〉100㎡の敷地のうち30㎡が6/10、70㎡が4/10の場合
 $(30 \times 6/10 + 70 \times 4/10) \div 100 = 0.46 \rightarrow 46\%$
- 次のいずれかに該当する建築物は、建蔽率の割り増しを受けることができます。
●**街区の角にある敷地**など**特定行政庁が定めた条件にあてはまるもの**
●建蔽率の限度が**8/10未満の地域**で、防火地域内にある耐火建築物

3 容積率 (建築基準法52条)

- 敷地面積に対する**建築物の床面積の合計**の割合(延べ面積÷敷地面積)を「容積率」といい、その限度は**都市計画等で定められています**。
- 前面道路の幅員が12m未満の場合、**道路幅員(m)に4/10または6/10を乗じた数値**と上記(1)の数値との小さいほうが、容積率の限度となります。
〈計算例〉第2種中高層住居専用地域で、都市計画で定められた容積率が200%、前面道路幅員4mの場合 $4 \times 4/10 = 1.6 (160\%) < 200\% \rightarrow 160\%$
●2以上の道路に接する場合は、(長さ2m以上接する) **最も広い道路の幅員で計算**します。
- 敷地が**2以上の区域にまたがる場合**は、その面積割合に応じた加重平均により算定します。(2(2)と同様の計算になります。)
- 敷地から**70m以内の距離に幅員15m以上の広い道路(「特定道路」)**がある場合、前面道路の幅員が6m以上(12m未満)であれば、容積率(前面道路幅員による計算)の割り増しを受けることができます。



4 敷地面積の最低限度 (建築基準法53条の2)

都市計画で建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合、その限度以上でなければ建築物を建てることはできません。
ただし、制限がかかる以前から最低限度未満の敷地については適用されません。

⇒ 別紙①
参照

⇒ 別紙①
参照

5 高さ制限

5-1 斜線制限(道路、隣地、北側) (建築基準法56条)

具体的な制限内容は、その敷地の用途地域と指定容積率によって決まります。また、境界線からの後退距離や、高低差、周辺状況(公園、川、線路敷きがある等)によって、緩和措置があります。

(1) 道路斜線制限

敷地が道路と接する(道路境界線がある)場合、道路の反対側の境界線からの距離に応じた高さの制限がかかります。

(2) 隣地斜線制限

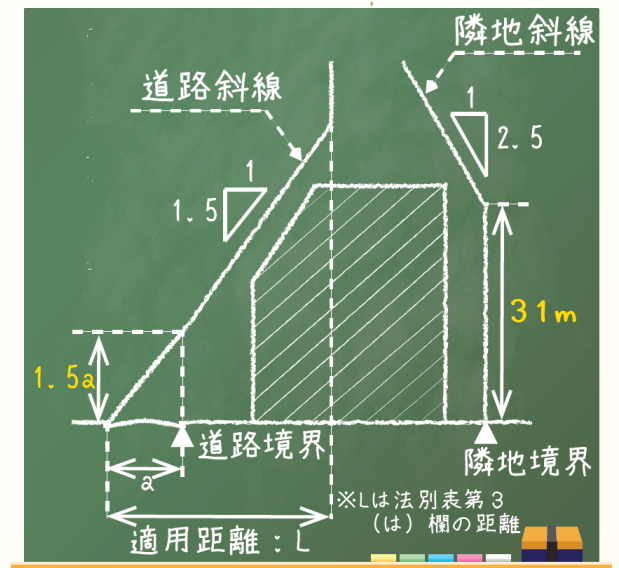
敷地が隣地と接する(隣地境界線がある)場合、隣地境界線からの距離に応じた高さの制限がかかります。第1,2種低層住居専用地域には適用されません。

(3) 北側斜線制限

道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の距離に応じた高さの制限がかかります。
第1,2種低層住居専用地域と日影規制がない第1,2種中高層住居専用地域のみ適用されます。

	第1種低層住居	第2種低層住居	第1種中高層住居	第2種中高層住居	準第1種住居	準第2種住居	近隣商業地域	商業地域	準工業	工業	工業専用
道路斜線制限	有										
隣地斜線制限	なし		有								
北側斜線制限	有	(有)*					なし				

*日影規制がある場合は「なし」



5-2 絶対高さ制限(建築基準法55条)

第1,2種低層住居専用地域内では、都市計画で建物の高さの限度(**10mまたは12m**)が定められています。

5-3 高度地区(建築基準法58条)

建築物の高さは、**高度地区に関する都市計画**において定められた内容に適合しなければなりません。

地方公共団体ごとに制限内容は様々ですが、斜線制限と絶対高さ制限を組み合わせた制限となっている場合が多く、緩和措置がある場合も都市計画で定められます。

⇒ 別紙①
参照

⇒ 別紙①
参照

用途地域による建築物の用途の制限一覧表

用途地域による建築物の用途制限比較表

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業 専用 地域	用途 地域 の 指定 の ない 区域※	備考	
																住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿*
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの*		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
事務所等	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等*	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能 ②当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能 ③当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能 ④物品販売店舗、飲食店が建築禁止	
	2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等*	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	*印以外の店舗、飲食店	×	×	×	①	②	③	③	○	○	○	○	③	×	③	
	*印以外の事務所等	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000㎡以内	
遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	○	▲ 3,000㎡以内	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	①	①	① 10,000㎡以内	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	×	①	① 10,000㎡以内	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	×	×	○	① 客席200㎡未満	
	キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○		
個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○		
大規模集客施設 (延べ面積が10,000㎡を超える劇場・映画館・演芸場・観覧場・店舗・飲食店・展示場・遊技場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等)		×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る	
公共施設 学校等・病院	幼稚園、小学校、中学校、高等学校*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等*	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	図書館等*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	巡査派出所、公衆電話所等*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院*	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、福祉ホーム等*	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等*	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以内	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以内	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以内 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以内 1階以下 ② 3,000㎡以内 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以内	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以内	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下	
	作業場の床面積の合計が50㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり	
	作業場の床面積の合計が150㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	自動車修理工場	作業場の床面積の合計が150㎡以内	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
		作業場の床面積の合計が300㎡以内	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの貯蔵・処理の量危険物の	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以内かつ2階以下
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	② 3,000㎡以内
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

※ 市街化調整区域を除く。

注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。